7. september 2026 - Sagsnr. 26/14861 - Løbenr. 132564/26

Landzonetilladelse til anvendelsesændring til bondegårdsferie i erhvervsbygning på Vranderupvej 156, 6000 Kolding

–

Kolding Kommune har den 19. juni 2026 modtaget din ansøgning om tilladelse til lovliggørelse af ændret anvendelse af erhvervsbygning (byg. 2, jf. BBR) til bondegårdsferie. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til lovliggørelse af ændret anvendelse af erhvervsbygning (bygn. 2, jf. BBR) til to ferieboligenheder på 48 m^2 og 78 m^2, fælles opholdsrum og køkken til bondegårdsferie på ejendommen matr.nr. 5d Vranderup By, Seest beliggende Vranderupvej 156, 6000 Kolding, som ansøgt

Landzonetilladelsen offentliggøres den 7. september 2026 på https://www.kolding.dk/borger/hoeringer-og-afgoerelser

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

Klage

Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 5. oktober 2026, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis du ikke umiddelbart efter klageperiodens udløb har modtaget besked fra kommunen om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

Redegørelse

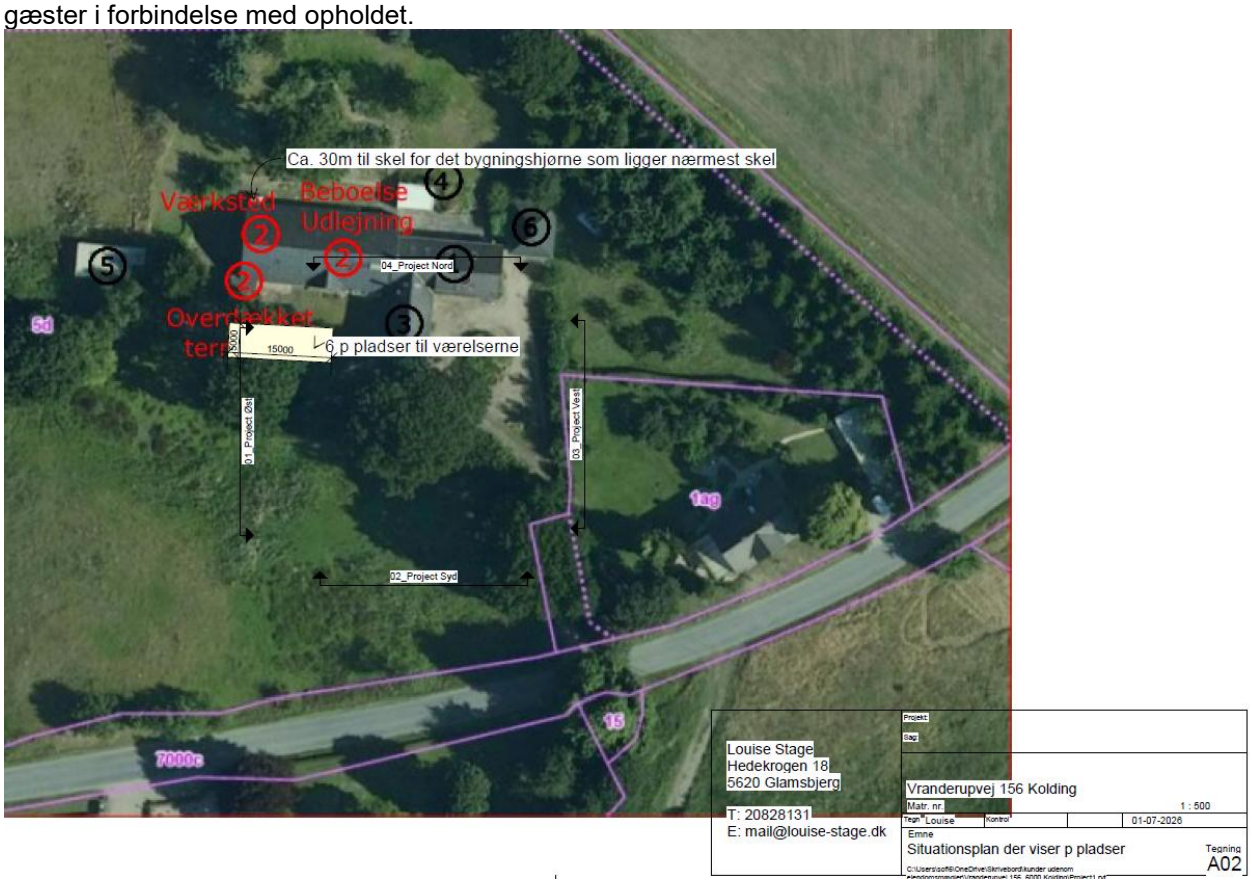
Der er ansøgt om at lovliggørelse af indretning af værelser til udlejning til bondegårdsferie i en del af bygn. 2, jf. BBR, der er noteret som en erhvervsbygning på i alt 358 m^2. Bygningen er opført i 1965 og om-/tilbygget i 1987.

—

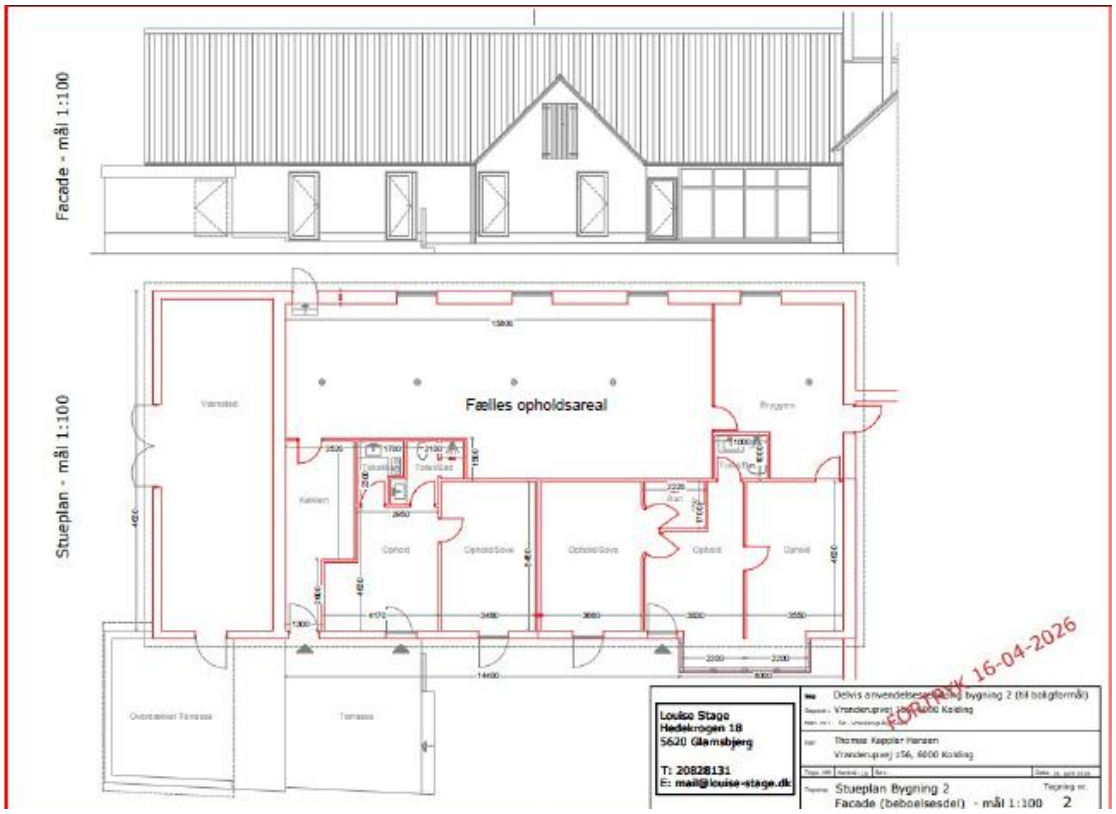
By- og Fællesforvaltningen
Plan
Nytorv 11
6000 Kolding

Lene Lund Hansen
79 79 62 36
llha@kolding.dk

Det drejer sig om to ferieboligenheder med værelser og toilet/bad på henholdsvis 48 m^2 og 78 m^2, samt et fælles opholdsrum på 90 m^2 og et køkken på ca. 14 m^2. Ansøger oplyser, at det fælles opholdsrum skal benyttes til udlejningsgæster til bordtennis, brætspil, billard mv. Køkkenet skal ligeledes være til brug for gæster i forbindelse med opholdet.



Luftfoto med angivelse af bygn. 2 og angivelse af parkeringsmuligheder, jf. ansøgning



Facadetegning mod syd og plantegning over indretning af værelser til overnatning, fælles opholdsrum og køkken, jf. ansøgningen

Ejendommen har en samlet størrelse på ca. 2,6 ha og er omfattet af landbrugspligt.

Ejendommen er i Kommuneplan 2025-2036 omfattet af retningslinjer for:

- Særligt værdifulde landbrugsområder (SVL). I disse områder skal landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser vægtes højt.
- Lavbundsarealer og lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder. Disse områder skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstandsniveau genskabes, eller som kan hindre muligheden for, at det vilde dyre- og planteliv styrkes
- Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser. I disse områder skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.
- Indsatsområde – vandløb-buffer.

Ejendommen er desuden omfattet af:

- Beskyttede naturtyper (naturbeskyttelseslovens § 3). Ejendommen er delvist omfattet af en udpegning som overdrev/eng. Der må ikke ske tilstandsændringer på den del af arealet, der er registreret som § 3.
- 300-meter skovbyggelinje (naturbeskyttelsesloven § 17). Skovbyggelinjen skal sikre skovenes værdi som landskabselementer, opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og

dyrelivet og beskytte skovene mod blæst. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse mv. uden en konkret vurdering efter hensigten med loven. I forbindelse med at der meddeles landzonetilladelse(r) kræves ikke samtidig dispensation fra skovbyggelinjen. Hensynet skal dog varetages i forbindelse med sagsbehandlingen.

Øvrige forhold og hensyn:

- Fortidsminde. Krigergrav. Gravstedet er placeret ca. 86 meter syd for ejendommen. De fredede fortidsminder er en delmængde af Slots- og Kulturstyrelsens styrelsens database over Fund og Fortidsminder og udgør ca. 33.000 ud af i alt 175.000 registreringer. Grundlaget i registreringen er Nationalmuseets berejsning af hele landet fra 1860'ernetil 1920 samt efterfølgende indberetninger fra de danske museer om nye arkæologiske lokaliteter. Fra 2008-2013 foregåren ny berejsning af samtlige fredede fortidsminder, hvor der bl.a. foretages GPS-opmåling af samtlige. Disse opmålingsdata indberettes til Fund og Fortidsminder løbende.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan indrettes to ferieboligenheder til udlejning på 48 m^2 og 78 m^2, fælles opholdsrum og køkken til bondegårdsferie, som ansøgt.

Der er lagt særlig vægt på, at værelserne indrettes i eksisterende bebyggelse og at ferieboligenhederne hver ikke overstiger 100 m^2, hvad der umiddelbart, kan tillades efter praksis. Der lægges også vægt på, at der ikke er særlige landskabelige modhensyn.

Der er desuden lagt vægt på, at den fælles opholdssal og køkken er til brug for udlejningsgæster i forbindelse med opholdet.

Det ansøgte vurderes ikke at være i modstrid med de hensyn der skal tages i forhold til skovbyggelinjen (Naturbeskyttelseslovens § 17), idet det ansøgte indrettes i eksisterende bebyggelse.

Det ansøgte vurderes samlet set at være i overensstemmelse med de hensyn, der skal tages efter planloven og vurderes samlet set ikke at være i konflikt med de hensyn, der skal tages efter kommuneplanens retningslinjer.

Der er foretaget naboorientering. Der er ikke kommet nogen bemærkninger i den forbindelse.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter
Efter §§ 4, 5 og 7 i *Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter*, skal kommunen ved tilladelser efter planlovens § 35 foretage en vurdering af om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter kan:

- påvirke et Natura 2000-område væsentligt,
- beskadige yngle- eller rasteområder for beskyttede dyrearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV, eller
- ødelægge beskyttede plantearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV.

Det ansøgte ligger ca. 6 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Svanemosen (SAC250/SPA120). Ud fra afstanden samt karakteren og omfanget, vurderes det ansøgte ikke, at få negativ effekt på de beskyttede dyre- og plantearter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte.

Der er ikke kortlagt bilag IV-dyrearter i umiddelbar nærhed af projektområdet. Det ansøgte vil ikke berøre områder, der efter Kolding Kommunes vurdering er yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Ved fjernelse af beplantning gøres der opmærksom på, at flagermus har egnede yngle- eller rastelokaliteter ved skove, særligt ældre træer, og der fourageres ofte ved læhegn, småskove, haver og bygninger, græsarealer, vandflader og vandløb. Alle arter af flagermus er beskyttede dyrearter og deres yngle- og rasteområder må ikke ødelægges. Hvis der opdages flagermus i træer eller gamle bygninger, skal der sikres beskyttelse af flagermusene eller rettes henvendelse til den lokale afdeling af Naturstyrelsen, som vil hjælpe med at finde en løsning, for eksempel i form af udslusning.

Der er ikke kortlagt bilag IV-plantearter i det konkrete område. Det vurderes at være usandsynligt, at de kan forekomme inden for det ansøgte område.

Andre tilladelser

Der gøres opmærksom på, at sagen kun er behandlet efter planloven. Hvis projektet kræver yderligere tilladelser og godkendelser, skal du selv fremsende de relevante ansøgninger.

Der er oprettet en byggesag med sag nr. S2026-2212. Arbejdet må ikke påbegyndes, inden du har fået byggetilladelse til det ansøgte. Byggesagsafdelingen er orienteret om landzonetilladelsen.

Hvis der er spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte undertegnede.

Venlig hilsen

Lene Lund Hansen
Landzonesagsbehandler

Bilag: Klagevejledning

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening
dnkolding-sager@dn.dk

Kolding Idrætsråd
Claus Warming
clwa@clauswarming.dk

Friluftsrådet Kolding
kolding@friluftsraadet.dk

Friluftsrådet Lokalråd
lokalraad@friluftsraadet.dk.

Spiras
Lars Schmidt
las@spiras.dk

BlueKolding
kontakt@bluekolding.dk

Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev
planer@msj.dk

Museum Kolding
museum@museumkolding.dk

Klagevejledning

Hvem kan klage? Ansøger, klageberettigede myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Hvem er klageinstans? Planklagenævnet.

Hvortil skal klagen sendes?
Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. På borger.dk skal du søge efter 'Klageportal'. Hvis du er fritaget fra at bruge Digital Post, er du også fritaget fra at anvende Klageportalen. I givet fald skal du sende din klage som et brev til Planafdelingen, By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding eller som mail til landzone@kolding.dk.

Hvad er klagefristen? Klagefristen er 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt eller offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Hvad er lovgrundlaget? Planloven.

Hvad koster det at klage? 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Beløbene er i 2016-niveau og reguleres årligt efter det generelle pris- og lønindeks. Nærmere vejledning om klage og gebyr findes på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvad betyder klagen for det ansøgte? Klager har opsættende virkning, hvilket indebærer, at afgørelsen ikke kan udnyttes eller ikke skal efterkommes før klagesagen er afsluttet med mindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Søgsmålsfrist: Søgsmål til prøvelse af afgørelsen ved domstolene, skal være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsesdatoen.